

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen; Teilgebiet „Im Maadgarten, 1. Änderung“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

### **A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### **1 Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

##### **1.1 Zulässige Nutzungen:**

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

##### **1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):**

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

#### **2 Flächen für den Gemeinbedarf**

2.1 Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung einer Feuerwehrrätehaus sowie der Unterbringung von kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus).

### **B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### **1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

##### **1.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

## 2 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- sowie Firsthöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt.

### 2.1 Maximale Traufhöhen

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand, bei Pultdächern die niedriger gelegene Traufseite.

Dachform	Maximale Traufhöhe in m		
Kennbuchstabe:	WA 1	WA 2	Gemeinbedarf
Pultdach	12,00	10,50	12,00
Satteldach	12,00	10,50	12,00
Flachdach	-	-	-

### 2.2 Maximale Firsthöhen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches, bei Pultdächern die höher gelegene Traufseite, bei Flachdächern der höchste Punkte der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m		
Kennbuchstabe:	WA 1	WA 2	Gemeinbedarf
Pultdach	15,00	13,50	15,00
Satteldach	15,00	13,50	15,00
Flachdach	12,00	10,50	12,00

## 3 Vollgeschosse

Die Geschossigkeit ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Im Bereich des WA 1 und WA 2 ist zusätzlich ein Staffelgeschoss zulässig.

### C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen im „WA1“ wird auf maximal 8 Wohneinheiten festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen im „WA2“ wird auf maximal 11 Wohneinheiten festgesetzt.

### D) Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

## E) **ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

## F) **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1 **Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in der Begründung zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### 2 **Maßnahme 2 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde oder -rigole erfolgen. Die jeweilige Rückhaltung ist mit einem eingebauten kontinuierlichen Drosselabfluss auszustatten und erhält einen kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspricht.

### 3 **Maßnahme 3 – Anpflanzung einer Streuobstwiese\***

Auf der in der Planzeichnung mit „M1“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind mindestens 8 Obstbäume (Hochstämme regionaltypischer Sorten oder Wildobst; gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ in der Begründung, Pflanzqualität mindestens Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Wiesenflächen unterhalb der Obstbäume sind als extensiv genutzte Wiese mit Streuobst zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig.

**\*ANMERKUNG:** Die Maßnahme entspricht den Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes. Sie behält weiterhin ihre Gültigkeit, liegt jedoch östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Die genaue Lage ist der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen.

#### 4 **Maßnahme 4 – Rodung von Gehölzen und Bäumen**

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

#### G) **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch dingliche Sicherung den Ver- und Entsorgungsträgern gemäß Planeintrag einzuräumen.

#### II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

#### H) **DACHGESTALTUNG**

##### 1 **Zulässige Dachformen und Neigungen:**

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Pulldach	10°	30°
Flachdach	-	-

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

##### 2 **Zulässige Dachfarben und Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte (engobierte) Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung entsprechend RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Bläßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer, extensiv bepflanzt) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink. Teile des Daches können in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 20% der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf. Die Dächer von Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

##### 3 **Zulässige Dachaufbauten**

3.1 Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,50 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt

sind. Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.

- 3.2 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- 3.3 Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/3 der zugehörigen Fassade (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
- 3.4 Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.
- 3.5 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen wird zugelassen.

#### **I) FASSADENGESTALTUNG**

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

#### **J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.